



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Aplikace vybraných přístupů při oceňování věcí nemovitých  
Application of Selected Valuation Approaches for Real Estate  
Valuation

Student: Anežka Stonová  
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Šumperk 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student:

**Anežka Stonová**

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Aplikace vybraných přístupů při oceňování věcí nemovitých  
Application of Selected Valuation Approaches for Real Estate Valuation

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování nemovitých věcí
  3. Ocenění vybraného souboru nemovitostí
  4. Srovnání metod a interpretace výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.  
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: Donau Media s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.  
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

---

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Šumperku dne 11. května 2018



Anežka Stonová

## OBSAH

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Metody oceňování nemovitých věcí .....</b>	<b>6</b>
2.1	Základní pojmy .....	6
2.2	Právní předpisy upravující problematiku oceňování .....	10
2.3	Metody oceňování nemovitých věcí .....	11
2.3.1	Administrativní oceňování nemovitých věcí .....	12
2.3.2	Tržní oceňování nemovitých věcí. ....	12
2.4	Veřejná správa a oceňování nemovitých věcí .....	19
<b>3</b>	<b>Ocenění vybraného souboru nemovitostí .....</b>	<b>21</b>
3.1	Popis obce .....	21
3.2	Popis objektu .....	21
3.3	Administrativní ocenění vybraného souboru .....	23
3.4	Tržní ocenění .....	36
3.4.1	Porovnávací metoda .....	36
3.4.2	Výnosová metoda .....	41
<b>4</b>	<b>Srovnání metod a interpretace výsledků .....</b>	<b>45</b>
4.1	Administrativního ocenění .....	45
4.2	Tržní ocenění .....	46
4.2.1	Porovnávací metoda .....	46
4.2.2	Výnosová metoda .....	46
4.3	Srovnání jednotlivých metod .....	47
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>49</b>
	Seznam zdrojů .....	50
	Seznam zkratk .....	52

Seznam tabulek

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

# 1 ÚVOD

Oceňování představuje postup, podle něhož je zjišťována peněžitá hodnota majetku. S oceňováním nemovitého i movitého majetku se může v běžném životě setkat kdokoli z nás. Každý má právo různě nakládat se svým majetkem, a proto se může dostat do situace, kdy bude nutné stanovit cenu předmětné věci nebo odhadnout její hodnotu, například při prodeji, darování či dědickém řízení.

Základním právním předpisem, který upravuje problematiku oceňování nemovitých věcí v České republice, je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. V České republice jsou rozlišovány dva základní přístupy k oceňování majetku – administrativní a tržní oceňování. Oběma typům se budu v mé práci dále věnovat.

Cílem bakalářské práce je provést ocenění vybraného souboru nemovitých věcí jak pomocí administrativní metody oceňování majetku, tak pomocí metody tržního oceňování, zjistit rozdíly mezi metodami a na závěr provést srovnání výsledných cen obou metod. Pro účely této bakalářské práce byl vybrán soubor nemovitých věcí, funkční celek sestávající se z rodinného domu a přilehlého pozemku v obci Oskava. Vzhledem k tomu, že není dostatečně pružně reagováno na skutečný stav trhu, na dynamický růst cen nemovitých věcí, byla stanovena **hypotéza**, že *„hodnota administrativní bude nižší než výsledná tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí.“*

Práce je rozdělena do pěti kapitol, přičemž první kapitolou je úvod a poslední závěr. Druhá kapitola se zabývá teoretickou částí bakalářské práce. Věnuje se základním pojmům spojených s oceňováním nemovitých věcí, právními předpisy v oblasti oceňování nemovitých věcí. Větší část kapitoly je věnována metodám oceňování uplatňovaným v České republice včetně konkrétních postupů – výnosového, nákladového a porovnávacího přístupu. Další kapitola je zaměřena přímo na oceňování vybraného souboru nemovitých věcí. Je zde specifikován vybraný soubor i lokalita, ve které se nachází. Nejprve je vybraný soubor oceněn administrativní metodou, poté je stejný soubor oceněn metodou tržní – výnosovou a porovnávací. Na základě zjištěných údajů je v předposlední kapitole provedeno zhodnocení výsledků a jejich následné srovnání.

## 2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V České republice jsou dva přístupy k oceňování nemovitostí – administrativní a tržní. Liší se od sebe postupem zpracování i účelem, ke kterému slouží. Nejdříve je potřeba vysvětlit základní pojmy, které budou v práci dále použity, a právní předpisy upravující problematiku oceňování majetku.

### 2.1 Základní pojmy

Pojem **nemovitá věc** je používán od 1. 1. 2014, kdy vstoupil v účinnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a nahradil dříve používaný pojem „nemovitost“. Nový občanský zákoník definuje nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.<sup>1</sup>

Nemovitými věcmi jsou dle Nového Občanského zákoníku:

- pozemky a věcná práva k nim;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty;
- jednotka;
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena.

**Pozemek** je podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. částí zemského povrchu oddělený hranicí územní jednotky, hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, od sousedních částí.

**Parcelou** se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a je označen specifickým parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří, pozemkovou parcelou je pozemek, který není parcelou

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 498. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, částka 33. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>



stavební.<sup>2</sup>

Dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se pozemky člení na:

- stavební pozemky;
- zemědělské pozemky evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost;
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky;
- pozemky evidované jako vodní plochy;
- jiné pozemky.

Za **stavbu** se považuje výsledek stavební činnosti, který lze rozlišit podle druhu, účelu a využití. Konkrétní stavba je určena druhem, číslem popisným, resp. evidenčním, a katastrálním územím, na kterém je postavena. Stavbou se rozumí i stavba nepovolená.<sup>3</sup>

Dle § 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se stavby pro účely oceňování člení na:

- stavby pozemní;
- jednotky;
- venkovní úpravy;
- stavby inženýrské a speciální pozemní;
- vodní nádrže a rybníky;
- jiné stavby.

**Katastr nemovitostí** je upraven zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Je to veřejný seznam, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k nemovitým věcem.

V katastru jsou evidovány:

- pozemky v podobě parcel;

---

<sup>2</sup>BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 7

<sup>3</sup>BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 8

- budovy;
- jednotky;
- právo stavby;
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Katastr nemovitostí obsahuje geometrická a polohová určení jak nemovitostí, tak katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, cenové údaje a údaje pro daňové účely, údaje o právech, údaje o vlastnících apod. Obsahuje také údaje o fyzických a právnických osobách. O fyzické osobě se do katastru zapisuje jméno, příjmení, rodné číslo, adresa místa trvalého pobytu. O právnické osobě se zapisuje název nebo obchodní firma, identifikační číslo, sídlo. Údaje katastru jsou závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru.

Je to veřejný seznam, každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy, získávat z něj údaje. Údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost. Lze je využít pouze k účelům stanovených v zákoně. Šíření údajů z katastru nemovitostí lze pouze se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. K údajům katastru vedeným v elektronické podobě může každý získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě za úplaty a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

**Katastrální mapa** je státním mapovým dílem velkého měřítka, obsahující polohopis a popis, které se do ní vyznačují v souladu s bodem 10 přílohy ke katastrální vyhlášce. V souboru jsou geometricky a polohově určeny katastrální území, pozemky, rozsahy věcného břemene k části pozemku, budovy a vodní díla a další prvky polohopisu. Kopii katastrální mapy vyhotovuje katastrální úřad zpravidla v měřítku 1:1000.

**Geometrický plán** je technickým podkladem a neoddělitelnou součástí všech listin, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Geometrický plán je výsledkem zaměření. Obsahuje identifikaci lokality, zakreslení původního a nového stavu s vyznačením nových parcelních čísel a tabelární přehled.

**List vlastnictví** je evidenční jednotka, která se zakládá pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví. List vlastnictví se člení na část A, B, B1, C, D, E a F. Část A obsahuje údaje o vlastnickém právu, část B údaje o nemovitostech, část B1 obsahuje práva ve prospěch nemovitosti, část C věcná práva k věci cizí, část D omezení převodu, poznámky, plomby a upozornění, v části E jsou údaje o listinách a část F obsahuje

údaje pro daňové účely.

**Výpis z katastru nemovitostí** obsahuje údaje listu vlastnictví, údaje o datu, ke kterému výpis prokazuje evidovaný stav, údaje o okresu, obci, katastrálním území, číslo listu. Vydává jej katastrální úřad nebo ho lze získat prostřednictvím CZECHPOINT.<sup>4</sup>

## **Cena a hodnota**

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Zpravidla se určuje odhadem. **Cena** je částka požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená, je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, definuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Pojem cena zahrnuje také zvláštní druhy cen, jako například mzdu, kurz, úrok nebo nájemné. Rozlišujeme ceny:

- **Cena zjištěná** je podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, cena, která je zjištěna podle cenového předpisu. Někdy bývá tato cena označována také jako cena administrativní či úřední.
- **Tržní cena** je cena dosažená při prodeji nebo koupi.
- **Cena pořizovací** je cena, za kterou je možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Tato cena se nejčastěji vyskytuje v účetní evidenci.
- **Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se určuje nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem.
- **Věcná hodnota** je v podstatě reprodukční cena stavby snížená o přiměřené opotřebení.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 75-89

<sup>5</sup>HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: Donau Media s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9, str. 23 - 26

- **Cena obvyklá** (tržní hodnota) je odhadovaná částka, za níž by aktivum nebo závazek měl být převeden k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, v nezávislém obchodě, kdy obě strany jsou dobře informovány, jednají rozvážně a bez nátlaku.<sup>6</sup>

## 2.2 Právní předpisy upravující problematiku oceňování

### **Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.**

Tento zákon je stěžejním předpisem týkající se oceňování majetku. Upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. V tomto zákoně jsou vymezeny způsoby ocenění majetku nebo služeb. Jednotlivé části zákona se věnují oceňování nejrůznějších nemovitostí.

### **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**

Tato vyhláška stanovuje ceny, přírážky a srážky k cenám, koeficienty a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb stanovených v zákoně č. 151/1997 Sb. Součástí této vyhlášky jsou přílohy s koeficienty a cenami, které jsou rozdělené do tabulek podle katastrálních území a typu příslušných zařízení.

### **Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.**

Katastrální zákon upravuje problematiku Katastru nemovitostí České republiky. Katastr je veřejný seznam, který obsahuje údaje o nemovitých věcech. Slouží především k ochraně práv nemovitostí, pro daňové a poplatkové účely. Upravuje správu katastru, povinnosti vlastníků, obcí apod. Spadá do soukromého práva. Je dokumentem katastrálních úřadů České republiky a upravuje jejich práva a povinnosti.

### **Stavební zákon č. 183/2006 Sb.**

První část tohoto zákona upravuje problematiku územního plánování (vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, zjišťuje a posuzuje stav území, vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany). Druhá část zákona obsahuje ustanovení Stavebního úřadu, upravuje povolování staveb, změny staveb, kolaudace, užívání staveb a stavební dozor. Zákon upravuje činnost stavebních úřadů.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. Modern Methods of Valuation. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2

<sup>7</sup> Zákon č. 183 ze dne 14.3.2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: Sbírka zákonů České republiky. 2006, částka 63. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

## **Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.**

Jde o základní právní předpis celého soukromého práva, tvoří obecnou úpravu ve vztahu k velkému množství jiných zákonů. Občanský zákoník je rozdělen do pěti částí o 17 hlavách.

- obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva, ustanovená společná, přechodná a závěrečná.

### **2.3 Metody oceňování nemovitých věcí**

Oceňování lze definovat jakou soubor činností, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazován jejich peněžní ekvivalent. Oceňování je postup, pomocí něhož chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách.<sup>8</sup> Pro ocenění majetku je potřeba mít podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti, mezi které patří např.:

- výpis z katastru nemovitostí;
- kopie příslušné části katastrální mapy;
- výpisy z pozemkové knihy;
- cenová mapa pozemků;
- výkresová dokumentace; stavebně právní dokumentace;
- nájemní smlouva, pojistná smlouva atd.<sup>9</sup>

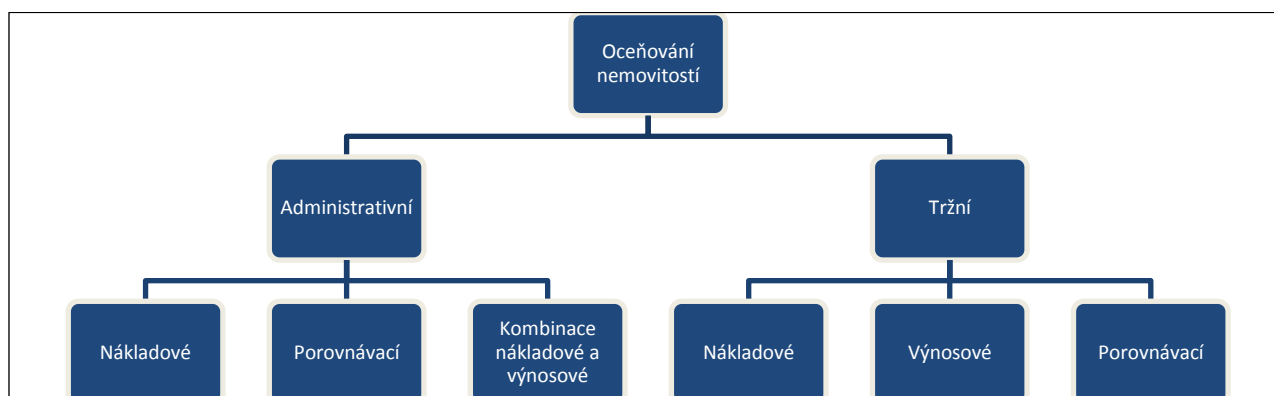
V právním systému ČR lze rozlišovat dva základní přístupy při oceňování majetku: administrativní a tržní oceňování. Určujícím zákonem pro oceňování nemovitostí v ČR je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Zákon určuje, kdy je použit režim administrativního a kdy režim tržního oceňování.

---

<sup>8</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 23

<sup>9</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 71

Obr. 2.1 Metody oceňování nemovitostí v České republice



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

### 2.3.1 Administrativní oceňování nemovitých věcí

Administrativní oceňování nemovitých věcí je založeno na přesně definovaném postupu, vyplývajícího ze zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Přesně definovaný postup zaručuje spravedlivé ocenění majetku. Osoba, která administrativní ocenění provádí, se musí držet přísně vymezených pravidel, individuální názor je zde přísně limitován. Jedná se o rychlý způsob zjištění ceny. Je vhodné pro případy, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky, např. ocenění pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých věcí.<sup>10</sup> I když se zákonodárci snaží co nejvíce přiblížit cenu administrativní, cenu zjištěnou dle vyhlášky o oceňování majetku, tržní ceně, v praxi je běžné, že tržní cena se od ceny administrativní liší. Proto je zpravidla jednou ročně prováděna novelizace zmiňované vyhlášky.<sup>11</sup>

### 2.3.2 Tržní oceňování nemovitých věcí.

Tržní hodnotu nemůžeme přesně stanovit či zjistit, můžeme ji vždy maximálně odhadnout. Tržní oceňování je proces, který spočívá v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech skutečností a vlivů, které na hodnotu věci působí. Na rozdíl od ocenění administrativního zde neexistují dané postupy pro ocenění. Volba postupu výpočtu a metody závisí čistě na odhadci. Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, např. politicko-správní vlivy (daňová politika), ekonomické vlivy (zaměstnanost), sociálně – demografické vlivy (vývoj populace), fyzikální vlivy (poloha). V praxi se můžeme s tímto

<sup>10</sup> Systém oceňování nemovitostí v ČR. Dostupné z: <https://www.odhad.net/>

<sup>11</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznicenyn.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 23-24

typem ocenění setkat v celé řadě oblastí, např. při soudních řízeních nebo prodeji majetku.<sup>12</sup>

V České republice se pro odhad tržní hodnoty nemovitosti používají tři metody:

- výnosová metoda,
- nákladová metoda,
- porovnávací metoda.

Pro co nejlepší odhad tržní hodnoty je vhodné použít všechny tři metody a podle typu nemovitosti pak jednotlivým metodám přiřadit váhu jakou přispějí ke konečné hodnotě.<sup>13</sup>

### **Výnosová metoda**

U výnosové metody se hodnota nemovitosti vyjadřuje pomocí budoucího prospěchu, který může svému majiteli přinést. Výnosová hodnota se vypočítává z předpokládaných budoucích příjmů, které jsou přepočteny na současnou hodnotu. Aby byla věc správně oceněna, musí odhadce provést několik analýz, z jejichž výsledků provádí výpočet. Jedná se o analýzu budoucích výnosů z dané věci, analýzu budoucích nákladů, které musí vlastník vynaložit na provoz a správné určení míry kapitalizace pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. Odhadce také musí zhodnotit, na jak dlouho umožňuje stav věci bezproblémový příjem, zda vlastník tuto věc po určité době prodá nebo si ji ponechá. V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik v závislosti na době příjmu:

**Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem** je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta. Základní princip je dán vzorcem (2.1):

$$VH = \frac{\check{V}}{R} \quad (2.1)$$

*(VH - výnosová hodnota, ČV - čistý výnos, R - míra kapitalizace)*

---

<sup>12</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 28

<sup>13</sup> Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí [online]. Návrh č. 2. Praha, 2014 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z: <http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>

**Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem** je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout nebo ji majitel prodá. Výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době znázorňuje vzorec (2.2):

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] \quad (2.2)$$

(*VH - výnosová hodnota, ČV - čistý výnos, R - míra kapitalizace, n - zbývající doba životnosti*)

Výpočet výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité době je dle vzorce (2.3):

$$VH = \check{C}V \cdot \left[ \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] + \frac{P}{(1+i)^n} \quad (2.3)$$

(*VH – výnosová hodnota, ČV - čistý výnos, R - míra kapitalizace, n - zbývající doba životnosti, P - předpokládaná prodejní cena v roce n*)

**Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků** je obdobou výpočtu podle předcházejících dvou metod. Ovšem místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 – 12 let. Výpočet lze zapsat vzorcem (2.4):

$$VH = \left[ \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} \right] + \frac{ZC_n}{(1+R)^{t+1}} \quad (2.4)$$

(*VH – výnosová hodnota, ČT - čistý peněžní tok v roce t, R - míra kapitalizace, n - počet období, ve kterých je prodej realizován, ZC - zůstatková cena následného odprodeje v roce n*)

Za **příjmy** lze považovat veškeré platby, které obdrží vlastník a které mu plynou v souvislosti s vlastnictvím dané věci. **Výnos** je pak ta část příjmů, která podléhá zdanění. **Výdaji** jsou



veškeré platby, které souvisí s provozem dané věci. Za **náklady** lze považovat pouze tu část, která je určena na dosažení výnosů. **Míra kapitalizace** je cenou za zapůjčení kapitálu, která se vyjadřuje buď v %, nebo v setinné podobě.<sup>14</sup>

## Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z předpokladu, že náklady na stavbu jsou odvozeny porovnáním stavebních nákladů na novostavbu, která má podobné technické parametry. V případě oceňování stavby starší se musí od nákladů na novostavbu odečíst znehodnocení stavby, opotřebení, jehož výše roste s časem. Nákladová metoda se používá zejména pro oceňování staveb, kde se berou v úvahu jednotlivé konstrukční položky stavby, vyčísľují se a výsledkem je nákladová hodnota nemovitosti. Nejčastěji bývá tato metoda uplatňována v těchto případech:

- oceňování nevýrobních staveb;
- oceňování rozestavěných staveb;
- oceňování neobydlených staveb;
- oceňování inženýrských staveb.

Nákladová metoda je nejsložitější ze všech používaných metod, jelikož musíme detailně znát jednotlivé konstrukce stavby. Problémem je také využívání novějších technologií, je nutné, aby odhadce byl seznámen s technologiemi a byl schopný se orientovat v oblasti stavebnictví. Mezi základní metody zjišťování tržní ceny nákladovým přístupem jsou:

- metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období:
  - kalkulačním vzorcem;
  - položkovým způsobem;
  - agregovaných položek;
  - pomocí THU;
- zjištění ceny podle vyhlášky č. 504/2002;
- zjištění ceny staveb bodovací metodikou;
- zjištění ceny staveb na základě obytné plochy.

---

<sup>14</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 56 - 69

Ve své práci blíže objasním metody zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období.

**Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem** je nejsložitější způsob zjištění nákladové hodnoty. Pro výpočet předpokládáme, že cena objektu je dána součtem těchto položek:

- materiál;
- přímé mzdy (dle stavebního deníku);
- náklady na stroje;
- ostatní přímé náklady (odpisy, cestovné, sociální a zdravotní pojištění atd.);
- výrobní režie (spotřeba paliv, energií, nájemné, pojistné);
- správní režie (náklady související s řízením a správou);
- zisk (v současnosti v rozmezí 1,8 - 2 %).

K takto vypočtené ceně je nutné připočítat ještě DPH.

**Zjištění hodnoty položkovým způsobem** je způsob stanovení nákladové ceny pomocí položek stavebních prací a druhů prací. Cena jednotlivých položek je stanovena individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen. Tato metoda se používá v případech, kdy známe přesný popis prací a použitý materiál. Položkový způsob provádějí u stavebních firem rozpočtáři. Rozpočet se skládá z těchto částí:

- krycí list rozpočtu (údaje o stavbě, objednateli, a základní přehled rozpočtových nákladů);
- rekapitulace rozpočtu;
- rozpočet.

**Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek** se používá v případě, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace; stavební konstrukci a druhy použitého materiálu však známe. Jedná se o sloučení několika položek tvořících ucelenou konstrukci do jedné. Tato metoda nebývá přesná.

**Zjištění hodnoty pomocí THU** (technickohospodářských ukazatelů) je nejjednodušší a nejrychlejší způsob zjištění nákladové hodnoty. Vychází ze stanovení základních cen za jednotku, která je dále upravena. Nákladová hodnota se vypočítá pomocí upravené základní jednotkové ceny, kterou se násobí celková výměra stavby. Jednotková cena se liší

v závislosti na typu stavby. Nejdříve zjistíme základní tabulkovou cenu (ZC) z katalogu THU, poté základní upravenou cenu (ZCU) dle vzorce (2.5).

$$ZCU = ZC \cdot K_v \cdot K_{pod} \cdot K_z \cdot K_m \cdot K_d \quad (2.5)$$

(ZCU – základní upravená cena, ZC – základní tabulková cena,  $K_v$  - koeficient vybavení stavby,  $K_{pod}$  - koeficient výšky podlaží,  $K_z$  - koeficient zastavěné plochy stavby,  $K_m$  - koeficient místa stavby,  $K_d$  - koeficient zohledňující dobu)

Poté výpočtem pomocí vzorce (2.6) zjistíme obestavěný prostor (OP) a vzorcem (2.7) vypočteme reprodukční cenu (RC; cenu, za kterou je možné pořídit stavbu v době ocenění) stavby:

$$OP = O_z + O_s + O_v + O_t \quad (2.6)$$

(OP – obestavěný prostor,  $O_z$  - obestavěný prostor základu,  $O_s$  - obestavěný prostor spodní části objektu,  $O_v$  - obestavěný prostor vrchní části objektu,  $O_t$  - obestavěný prostor zastřešení)

$$RC = ZCU \cdot OP \quad (2.7)$$

(RC – reprodukční cena, ZCU – základní cena upravená, OP – obestavěný prostor)

Zjistíme opotřebení a vypočteme vzorcem (2.8) věcnou hodnotu stavby<sup>15</sup>:

$$VEH = RC - OPOTŘ \quad (2.8)$$

(VEH – věcná hodnota stavby, RC – reprodukční cena, OPOTŘ – opotřebení)

## Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je jednou ze základních metod, která má univerzální použití, dá se uplatnit nejen při oceňování věcí nemovitých, ale také v případě movitých věcí.

<sup>15</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 91-102

Hodnota oceňované věci se určuje porovnáním s cenami věcí, které mají stejné kvalitativní i kvantitativní vlastnosti. Důležitou roli při oceňování porovnávací metodou hraje homogenita statku, častá obchodovatelnost a aktuálnost cen srovnávacích věcí.

V případě nemovitostí je výrazným problémem homogenita, jelikož neexistují dvě naprosto stejné nemovitosti. Proto musí být vytvořeny techniky, jak přepočítat rozdílné vlastnosti srovnávacích nemovitostí na úroveň kvality oceňované nemovitosti. Mezi nejčastější faktory, které se u nemovitostí zohledňují, jsou:

- velikost stavby (pozemku);
- umístění;
- využitelnost;
- vybavenost;
- opotřebenost;
- okolí.

Porovnávací metoda je považována za nejlepší způsob určení ceny obecné. Rozlišujeme tyto metody:

- metoda porovnání odbornou rozvahou,
- metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- metoda přímého porovnání,
- metoda nepřímého porovnání.

**Metoda porovnání odbornou rozvahou** je nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty, ale zároveň se jedná o způsob nepřesný. Lze použít pouze u těch nemovitostí, které jsou si velice podobné, např. bytové jednotky v panelových domech. Jedná se o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen věcí. Výpočet se provádí vzorcem 2.9.

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum RC_n \cdot K_a \quad (2.9)$$

(*PH - hodnotu objektu, n - počet srovnávaných objektů, RC<sub>n</sub> - realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek, K<sub>a</sub> - koeficient porovnávání*).

**Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti** je kombinací nákladové a porovnávací metody. Je používána pro zjištění tržní hodnoty věci, pouze za předpokladu, že odhadci mají vytvořenou databázi cen nemovitostí. Pro zjištění hodnoty se nejprve provede výpočet koeficientu prodejnosti, který se poté použije pro výpočet porovnávací hodnoty. U oceňované nemovitosti musíme zjistit její časovou hodnotu, kterou poté násobíme koeficientem prodejnosti.

**Metoda přímého porovnání** spočívá v hledání hodnoty oceňované nemovitosti, která je porovnávána s cenami obdobných nemovitostí, přičemž je u každé nemovitosti proveden přepočet hodnoty dle vztahu k oceňované věci. Odlišnosti lze zohlednit buď přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek nebo pomocí koeficientů, které nabývají hodnot menší než 1, větší než 1 nebo hodnoty 1 v případě shody. Vynásobením všech koeficientů získáme index odlišnosti, kterým se násobí tržní ceny nemovitostí. Hodnotu objektu získáme aritmetickým průměrem.

**Metoda nepřímého porovnání** je modifikací metody přímého porovnání. Tržní ceny srovnávacích nemovitostí se však přepočítávají na jednotku výměry. Stejně jako u metody přímého porovnání lze odlišnosti zohlednit buď přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek nebo pomocí koeficientů. Na rozdíl od porovnávací metody přímé, kdy jsou koeficienty odlišnosti voleny tak, že pro oceňovanou nemovitost mají všechny hodnotu 1, v případě nepřímého porovnání se koeficienty rovnají hodnotě 1 u průměrné nemovitosti.<sup>16</sup>

## 2.4 Veřejná správa a oceňování nemovitých věcí

Jeden z hlavních příjmů do veřejných rozpočtů je příjem z daní, mezi kterými nemalou část tvoří daně majetkové, mezi které se řadí daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitých věcí. Výše daně závisí na ceně dané nemovitosti, která je výsledkem použití oceňovacího přístupu stanoveného zákonem. Metody oceňování nemovitostí lze tedy považovat za důležité

---

<sup>16</sup> SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 70-81

nástroj, jehož základním principem je zajištění daňové spravedlnosti vůči poplatníkům a plátcům daně.<sup>17</sup>

Vedle daní existují další oblasti, které pro své specifické účely vyžadují oceňování majetku, např. investiční fondy, konkursy a vyrovnání, privatizace a restituce, vyvlastnění, soudní řízení atd. Právní předpisy platné pro tyto oblasti většinou odkazují na oceňování podle cenových předpisů.

Oceňování nemovitého majetku souvisí také s bytovou a hospodářskou politikou. Způsob, jakým územně samosprávné celky spravují svůj nemovitý majetek, ovlivňuje místní realitní trh. Prodej či pronájem nemovitého majetku státu či územně samosprávných celků navyšuje příjmovou stránku jejich rozpočtu. Zvolená metoda ocenění tedy rozhodne, jak velký příjem do svého rozpočtu obdrží.

---

<sup>17</sup> DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. VŠE, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3 str. 9-11

### 3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITOSTÍ

Ve třetí kapitole je provedeno ocenění mnou zvoleného souboru nemovitých věcí. Pro účely bakalářské práce byl vybrán soubor nemovitých věcí zapsaný na listu vlastnictví č. 598, skládající se z **rodinného domu čp. 105**, který stojí na pozemku p. č. st. 174/2, a přilehlé **zahrady** s parcelním číslem 28/1, v obci Oskava, část obce Třemešek. Úvod kapitoly stručně popisuje obec, ve které se objekt nachází, a blíže definuje oceňovaný soubor. Poté je vybraný soubor oceněn na základě zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky administrativní metodou, poté je stejný soubor oceněn metodou tržní – konkrétně porovnávacím a výnosovým přístupem. Soubor nemovitých věcí je oceňován k 1. 4. 2018.

#### 3.1 Popis obce

Obec Oskava se nachází v Olomouckém kraji ve vzdálenosti 25 km od okresního města Šumperka. Obec je od roku 2001 součástí Mikroregionu Uničovsko. Leží podél horního toku stejnojmenné řeky, v údolí obklopeném Hraběšickou hornatinou. Obec leží v nadmořské výšce 316 m n. m. a má katastrální výměnu 59,47 km<sup>2</sup>. Značnou část výměry pokrývají lesy a kopce. Skládá se ze čtyř částí: Oskava, Třemešek, Bedřichov, Nemrlov a Mostkov. K 1. 1. 2017 žilo v obci 1 287 obyvatel.

V obci jsou nově vybudovány inženýrské sítě - vodovod, kanalizace a plynofikace obce. Z veřejných zařízení se v obci nachází úplná základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, pošta, nákupní středisko. V rámci rozvoje podnikatelské činnosti se zde nachází několik prodejen potravin, pohostinství, firma GDF v Mostkově, prodejna masa, výrobní knedlíků, kadeřnictví, autodoprava a dva dětské tábory.

Ze složek a organizací v obci funguje Myslivecké sdružení, Český zahrádkářský svaz, Tělovýchovná jednota, Jednotka sboru dobrovolných hasičů a Šipkařský oddíl. Obec protínají cyklotrasy, turistické stezky a pěšiny.

#### 3.2 Popis objektu

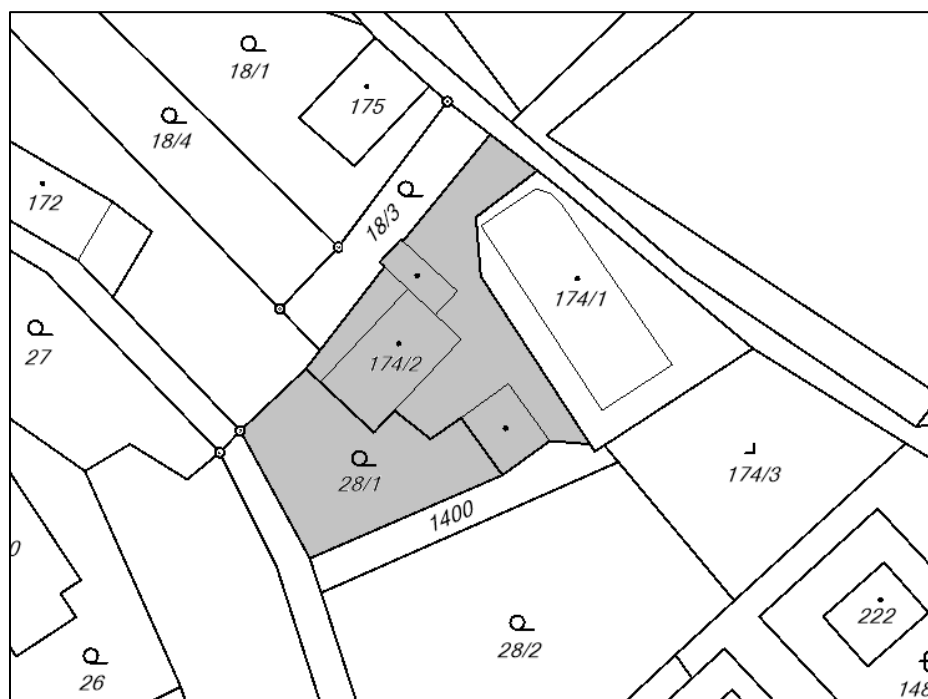
Rodinný dům č. 105, na pozemku č. 174/2, se nachází v katastrálním území Třemešek. V katastru nemovitostí jsou vlastníky zapsáni Jiří Řiháček a Božena Řiháčková, nemovitost spadá do společného jmění manželů, vážne zde věcné břemeno pro oprávněnou osobu Anežku Řiháčkovou, zřízeno smlouvou o převodu nemovitosti RI 1140/1984. Jedná se

o bývalou zemědělskou usedlost ze 70. let 20. století, přístupnou po částečně zpevněné komunikaci. Dům prošel od roku 1995 celkovou rekonstrukcí, je stavěn na betonových základech a šířkou zdi 70 cm, střecha je sedlová pokrytá eternitem. V objektu se nachází tři komíny, jeden je napojený na ústřední topení na tuhá paliva, druhý na kachlová kamna umístěná v chodbě a třetí na nově přistavěnou místnost. Ohřev vody je elektrický kombinovaný, nebo z kotle na tuhá paliva. K objektu náleží vlastní kopaná studna. V celém objektu jsou betonové podlahy, kdy podlaha čtyř místností je pokryta dlažbou, zbytek vybaven kobercem. Veškerá okna jsou plastová, vstupní dveře bezpečnostní. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a elektrický proud (denní i noční). V části obce, ve které se oceňované nemovité věci nacházejí, není možnost připojení na plyn.

Součástí nemovitosti je hospodářská stavba. Budova není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží. V současnosti slouží budova k chovu dobytka a jako úschovna sena a zemědělské techniky.

Dům je obdélníkového tvaru, má jedno nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. V podsklepení se nachází kotelna s kotlem na tuhá paliva. Bytová jednotka s dispozicí 3+1 zahrnuje předsíň, menší chodbu, chodbu, obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, kuchyň, spíš, koupelnu a WC.

*Obr. 3.1 Katastrální mapa - detail oceňovaného souboru*



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 2018



### 3.3 Administrativní ocenění vybraného souboru

V následující kapitole je provedeno administrativní ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Ocenění je provedeno na základě zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky.

#### A. Rodinný dům čp. 105

Rodinný dům čp. 105 se nachází na parcele č. st. 174/2. Stavba je zděná s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepená. K domu náleží vlastní studna s pitnou vodou a zahrada o výměře 272 m<sup>2</sup>. Přístup a příjezd k nemovitosti je po nezpevněné komunikaci, která majitelům domu právně nenáleží.

Stavba je oceňována dle § 34 – § 35 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška říká, že metoda ocenění se zvolí dle velikosti obestavěného prostoru rodinného domu. Je-li menší než 1 100 m<sup>3</sup> oceňuje se dle porovnávacího způsobu. Velikost obestavěného prostoru konkrétní nemovitosti ukazuje tabulka č. 3.1.

Tab. 3.1 Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	OP (m <sup>3</sup> )
Sklep	5,05	3,27	2,10	17,47
1. NP	13,67	7,77	2,80	286,78
	8,61	1,88	2,70	43,70
	4	3,5	2,70	37,80
	4,43	2,95	2,70	35,28
Zastřešení	13,67	7,77	3,30/2	175,26
	4	3,5	1,10/2	7,70
	4,43	2,95	1,70/2	11,11
<b>Celkový obestavěný prostor</b>				<b>615,10 m<sup>3</sup></b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Obestavěný prostor činí 564,87 m<sup>3</sup>. Cena stavby se tedy určí podle následujícího vzorce 3.1.

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p \quad (3.1)$$

( $CS_p$  - cena stavby určená porovnávací způsobem,  $OP$  - obestavěný prostor v  $m^3$ ,  $ZCU$  – základní cenu upravená v Kč za  $m^3$ ,  $I_T$  - index trhu dle §4 odst. 1,  $I_p$  - index polohy dle §4 odst. 1.)

Dalším krokem je zjištění základní ceny (ZC) dle přílohy č. 24, tabulky č. 1, oceňovací vyhlášky a následný výpočet indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 24, tabulky č. 2. Základní cenu upravenou (ZCU) získáme vynásobením základní ceny a indexu konstrukce a vybavení. Výpočet znázorňuje tabulka 3.2.

Tab. 3.2 Výpočet základní ceny upravené

<b>ZCU = ZC * I<sub>V</sub></b>			
<b>Index konstrukce a vybavení:</b>		<b><math>I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} = (1 + 0,03) * 0,88 = 0,906</math></b>	
<b>V<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvod. stěn	více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	Hodnota 1	0
5	Napojení na síť (přípojky)	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední , etážové , dálkové	0
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Stand. příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,88
<b>I<sub>v</sub></b>			<b>0,906</b>

<b>ZC</b>	<b>2 407 Kč</b>
<b>ZCU</b>	<b>2 181 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Další znaky, které ovlivňují cenu nemovitosti, jsou index trhu a index polohy. Jejich výpočet znázorňují tabulky č. 3.3 a 3.4.

*Tab. 3.3 Výpočet indexu trhu*

<b>Index trhu s nemovitými věcmi: <math>I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 * (1 - 0,01) = 0,94</math></b>			
<b><math>P_i</math></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1	Situace na dílčím trhu s nemov. věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

*Zdroj: vlastní zpracování, dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky*

*Tab. 3.4 Výpočet indexu polohy*

<b>Index polohy: <math>I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,01 * (1 - 0,01) = 0,99</math></b>			
<b><math>P_i</math></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	Dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné	-0,02

		komunikaci, špatné parkovací možnosti	
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

*Zdroj: vlastní zpracování, dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky*

Vynásobením všech zjištěných hodnot získáme konečnou administrativní cenu. Výpočet je zachycen v tabulce 3.5.

*Tab. 3.5 Výpočet celkové administrativní ceny rodinného domu*

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p$	
Obestavěný prostor (OP)	615,10
Základní cena upravená (ZCU)	2 181 Kč
Index trhu (IT)	0,94
Index polohy (IP)	0,99
<b>Celková cena</b>	<b>1 248 431 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Administrativní cena rodinného domu činí 1 248 431 Kč.**

## **B. Hospodářská budova**

Hospodářská budova sice není uveden na listu vlastnictví, ale tvoří příslušenství k rodinnému domu, tudíž bude součástí oceňování.

Tab. 3.6 Výpočet obestavěného prostoru hospodářské budovy

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	OP (m3)
NP	7,04	3,40	3,70	<b>88,56</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Budova má jedno nadzemní podlaží. Zastavěná plocha činí 88,56 m<sup>3</sup>. Hodnota stavby se určí podle vzorce 3.2.

$$CS = * CS_N * pp \quad (3.2)$$

(CS – cena stavby v Kč, CS<sub>N</sub> – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu)

Cena stavby určená nákladovým způsobem se určí podle vzorce 3.3.

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - \frac{o}{100}) \quad (3.3)$$

(CS<sub>N</sub> – cena stavby, ZCU – základní cena upravená v Kč, P<sub>mj</sub> – počet měrných jednotek stavby, o – opotřebení)

Základní cena upravená je stanovena podle vzorce 3.4.

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i \quad (3.4.)$$

(ZCU – základní cena upravená, ZC – základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, K<sub>4</sub> – koeficient vybavení stavby, K<sub>5</sub> – koeficient polohový, K<sub>i</sub> – koeficient změny cen stavby)

Tab. 3.7 Výpočet základní ceny upravené hospodářské budovy

	Cenové podíly	
	Konstrukce a vybavení	n
	Základy	0,071
	Obvodové stěny	0,318
	Okna	- 0,011
	Podlahy	0,082

$K_4 = 1 + (0,54 * n)$	Úpravy povrchů	- 0,061
	Strop	0,198
	Dveře	- 0,03
	Elektroinstalace	- 0,058
n celkem		0,509
<b>K4</b>		1,27
	<b>Název</b>	<b>Hodnota</b>
<b>K5</b>	Obce s 1001 a více obyvatel	0,90
<b>Ki</b>	Budovy pro zemědělství	2,120
<b>ZC</b>	Zděné, nepodsklepené	1 250 Kč
<b>ZCU</b>		<b>3 028,95 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování dle oceňovací vyhlášky, přílohy: 14, 20, 21 a 41

Vybavení stavby není v současné době v dobrém stavu. Stavba stojí na betonových základech s pevnými obvodovými stěnami, strop je kompletní. Na zdech je pouze hrubá omítka, dveře dřevěné, elektroinstalace ve špatném stavu. Všechny skutečnosti zohledňuje koeficient K4. Koeficient K5 zohledňuje polohu a koeficient Ki, že se jedná o zemědělskou budovu.

Tab. 3.8 Výpočet opotřebení hospodářské budovy

$o = S / \check{Z}$	Stáří stavby (S)	Životnost stavby (Ž)
	30 let	100 let
O		0,3
Pmj		88,56
<b>CSn</b>		<b>267 439 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet indexu trhu a indexu polohy znázorňují tabulky č. 3.9 a 3.10.

Tab. 3.9 Výpočet indexu trhu

<b>Index trhu s nemovitými věcmi: <math>I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 * (1 - 0,01) = 0,94</math></b>			
$P_i$	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemov. věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

*Zdroj: vlastní zpracování, dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky*

*Tab. 3.10 Výpočet indexu polohy*

<b>Index polohy: <math>I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,30 * (1 - 0,04) = 0,29</math></b>			
<b><math>P_i</math></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1	Druh a účel užití stavby	Zemědělství	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	-0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5	Parkovací možnosti	Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

*Zdroj: vlastní zpracování, dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky*

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp) se vypočte vynásobením zjištěných indexů  $= 0,94 * 0,29 = 0,273$ . Na základě zjištění všech potřebných charakteristik je proveden výpočet administrativní ceny hospodářské budovy, zachycený v tabulce 3.11.

Tab. 3.11 Výpočet administrativní ceny hospodářské budovy

<b>CS= CSn * pp</b>	
CSn	267 439 Kč
Pp	0,273
<b>CS</b>	<b>73 011 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Výsledná administrativní cena hospodářské budovy zjištěna nákladovou metodou pomocí postupu daného oceňovací vyhláškou činí **73 011 Kč**.

### C. Zastavěná plocha a nádvoří

Zastavěná plocha a nádvoří tvoří s rodinným domem a přilehlou zahradou funkční celek, tudíž také spadá do oceňování podle § 3 - § 4. Ocenění zastavěné plochy se počítá podle vzorce (3.5.):

$$AC = ZCU * \text{výměra} \quad (3.5.)$$

(AC – administrativní cena pozemku, ZCU – základní cena upravená)

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce (3.6.)

$$ZCU = ZC * I \quad (3.6.)$$

(ZCU – základní cena upravená, ZC – základní cena pozemku dle přílohy č. 2 (vzorec (3.7.)), I – index cenového porovnání zjištěný podle vzorce 3.8)

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 \quad (3.7.)$$

(ZC – základní cena pozemku, O 1-6 - hodnoty kvalitativního pásma)

$$I = I_T * I_O * I_P \quad (3.8)$$

(I – index cenového porovnání, IT – index trhu, IO – index omezujících vlivů, IP – index polohy)



Tab. 3.12 Hodnoty kvalitativního pásma

	Název znaku	Hodnota
O1	Velikost obce: 1001 – 2000 obyvatel	0,70
O2	Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce: V ostatních případech	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci: Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce: Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci: Omezená	0,90

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2 přílohy č. 2. oceňovací vyhlášky

Tab. 3.13 Výpočet indexu trhu

Index trhu s nemovitými věcmi: $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 * (1 - 0,01) = 0,94$			
$P_i$	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemov. věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

Zdroj: vlastní zpracování dle přílohy č. 3 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky

Tab. 3.14 Výpočet indexu omezujících vlivů

Index omezujících vlivů: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,01 = 0,99$			
$P_i$	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00

3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Chráněná krajinná oblast	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

*Zdroj: vlastní zpracování dle přílohy č. 3, tabulky č. 2 oceňovací vyhlášky*

*Tab. 3.15 Výpočet indexu polohy*

<b>Index polohy: <math>I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,01 * (1 - 0,01) = 0,99</math></b>			
<b><math>P_i</math></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	Dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

*Zdroj: vlastní zpracování, dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky*

Dle všech zjištěných hodnot můžeme provést ocenění zastavěné plochy a nádvoří. Výpočet zachycuje tabulka 3.16.

Tab. 3.16 Výpočet ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena (ZCv)	1 305 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Základní cena (ZC)</b>	<b><math>1\,305 * 0,7 * 0,6 * 0,8 * 1 * 0,9 * 0,9 = 355 \text{ Kč}</math></b>
Index trhu (IT)	0,94
Index polohy (Ip)	0,99
Index omezujících vlivů (Io)	0,99
<b>Základní cena upravená</b>	<b>327,06 Kč</b>
Výměra	506 m <sup>2</sup>
<b>Celková cena zastavěné plochy</b>	<b>165 492 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Zastavěná plocha a nádvoří byla oceněna na 165 492 Kč.**

#### **D. Zahrada**

Pozemek o výměře 272 m<sup>2</sup> s parcelním číslem 28/1, patří společně s rodinným domem do jednoho funkčního celku. Bude oceňován podle § 3 - § 4 stejně jako zastavěná plocha a nádvoří. Na zahradě se nachází ovocné stromy, které také zvyšují hodnotu funkčního celku. U ovocných porostů je třeba při oceňování zohlednit spoustu faktorů. Jejich stanovištní podmínky, tvar, ev. podnož, ošetřování a zdravotní stav, spon výsadby, jakost odrůdy, stáří a plodnost.<sup>18</sup> Výčet stromů a jejich ocenění dle § 46 shrnuje tabulka č. 3.17.

Tab. 3.17 Ocenění dřevin

Druh	Věk	Množství	Cena/ks	Cena celkem
Ořešák vlašský	60	1	1822	1 822 Kč
Hrušeň	50	1	708	708 Kč
Švestka	30	2	850	1 700 Kč
Rybíz červený	10	26	99	2 574 Kč
<b>Ocenění dřevin celkem</b>				<b>6 804 Kč</b>

<sup>18</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

Zdroj: vlastní zpracování, věk odhadnut majitelem zahrady

Tab. 3.18 Výpočet ocenění zahrady

Základní cena (ZCv)	1 305 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Základní cena (ZC)</b>	<b>355 Kč</b>
Index trhu (IT)	0,94
Index polohy (Ip)	0,99
Index omezujících vlivů (Io)	0,99
<b>Základní cena upravená</b>	<b>327,06 Kč</b>
Výměra	272
<b>Celková cena zastavěné plochy</b>	<b>88 960 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Celková cena zahrady včetně připočtení hodnoty dřevin činí 95 764 Kč.**

## E. Studna

Jedná se o kopanou studnu, která je využívána jako zdroj pitné vody. Její hloubka je 7 m. V roce 2001 prošla celkovou rekonstrukcí. Cena studny se vypočítá podle vzorce 3.9. Je oceněna dle § 19 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

$$ZCU = ZC * K_5 * K_i \quad (3.9)$$

(ZCU – základní cena upravená, ZC – základní cena v Kč za m (příloha č. 16 oceňovací vyhlášky), K<sub>5</sub> – koeficient polohový, K<sub>i</sub> – koeficient změny cen staveb)

Tab. 3.19 Výpočet opotřebení studny

o = S / Ž	Stáří stavby (S)	Životnost stavby (Ž)
	17 let	100 let
O		0,17

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 3.20 Výpočet ocenění studny

ZC (3 810 Kč/m . 7 m)		26 670 Kč
Čerpadlo		10 780 Kč
Základní cena studny včetně příslušenství		37 450 Kč
K5(příloha 20, tab.1)	Ostatní obce s 1001 obyvatelům a více	0,9
Ki (příloha 41)	Studny jinde neuvedené a jímání vody	2,349
Cena studny bez odpočtu opotřebení		79 173 Kč
Snížení o opotřebení (17%)		13 459 Kč
<b>Celková cena studny</b>		<b>65 714 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Studna byla oceněna na 65 714 Kč.**

#### **F. Věcné břemeno**

Na parcele č. 174/2, na které stojí stavba, a parcele č. 28/1, v Katastrálním území Třemešek, vázne věcné břemeno pro oprávněnou osobu Anežku Řiháčkovou, zřízeno smlouvou o převodu nemovitosti RI 1140/1984. Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se věcné břemeno ocení jako desetinásobek ročního užitku.

Oprávněná osoba užívá bytovou jednotku, která by se v této oblasti dala pronajmout za 4 000 Kč měsíčně. Roční užitek by tedy představoval 48 000 Kč.

**Věcné břemeno je dle ročního užitku oceněno na 480 000 Kč.**

Celková administrativní cena funkčního celku skládajícího se z rodinného domu a přilehlé zahrady je součtem samostatně oceněných částí. Výpočet je znázorněn v tabulce 3.21.

Tab. 3.21 Výpočet celkové administrativní ceny

Rodinný dům	1 248 431 Kč
Hospodářská budova	73 011 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	165 492 Kč
Zahrada	95 764 Kč
Studna	65 714 Kč
Věcné břemeno	- 480 000 Kč
<b>Administrativní cena celkem</b>	<b>1 168 412 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Celková administrativní cena vybraného souboru nemovitých věcí je určena jako součet jednotlivých oceněných nemovitých věcí a odpočtu věcného břemene.

**Celkem činí 1 168 412 Kč.**

### 3.4 Tržní ocenění

V této kapitole bude provedeno tržní ocenění vybrané nemovitosti, nejprve metodou porovnávací, poté metodou výnosovou.


#### 3.4.1 Porovnávací metoda

Cena zjištěná porovnávací metodou (porovnávací cena) je stanovena na základě porovnání oceňované nemovitosti s podobnými objekty, které jsou nebo byly nabízené na trhu. Ocenění se provádí na základě analýzy trhu.

Pro účely ocenění vybrané nemovitosti byly vybrány obdobné obchodované nemovité věci z okresu Šumperk uvedené v tabulce 3.22, které jsou zapsány do přehledné databáze (tabulka 3.23).

Tab. 3.22 Výčet srovnávaných nemovitých věcí

	<p align="center"><b>NEMOVITÁ VĚC Č. 1</b></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům 3+1, po rekonstrukci.  Obec: Kamenná  Užitná plocha: 136 m<sup>2</sup>  Plocha pozemku: 595 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>Cena: 2 295 000 Kč</b></p>
	<p align="center"><b>NEMOVITÁ VĚC Č. 2</b></p> <p>Samostatně stojící nepodsklepený dům 3+1, po rekonstrukci.  Obec: Písečná  Užitná plocha: 210 m<sup>2</sup>  Pozemek: 1290 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>Cena: 1 865 000 Kč</b></p>
	<p align="center"><b>NEMOVITÁ VĚC Č. 3</b></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům 3+1, po rekonstrukci  Obec: Loučná nad Desnou  Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>  Pozemek: 1 150 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>Cena: 3 700 000 Kč</b></p>
	<p align="center"><b>NEMOVITÁ VĚC Č. 4</b></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům 3+1  Obec: Zborov  Užitná plocha: 172 m<sup>2</sup>  Pozemek: 319 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>Cena: 2 950 000 Kč</b></p>

	<p align="center"><b>NEMOVITÁ VĚC Č. 5</b></p> <p>Samostatně stojící dům 2+1 po rekonstrukci  Obec: Jedlí  Užitná plocha: 250 m<sup>2</sup>  Pozemek: 1030 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>Cena: 1 950 000 Kč</b></p>
---	--

*Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování*

Na základě vytvořené databáze bude provedeno ocenění vybraného souboru porovnávací metodou, a to pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují rozdíly mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí.

*Tab. 3.23 Databáze srovnávaných nemovitostí*

Č.	Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Popis	Cena
1	Kamenná	136 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	3+1, po rekonstrukci	2 295 000 Kč
2	Písečná	210 m <sup>2</sup>	1290 m <sup>2</sup>	3+1, po rekonstrukci	1 865 000 Kč
3	Loučná nad Desnou	140 m <sup>2</sup>	1 150 m <sup>2</sup>	3+1, po rekonstrukci	3 700 000 Kč
4	Zborov	172 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup>	3+1, po rekonstrukci	2 950 000 Kč
5	Jedlí	250 m <sup>2</sup>	1030 m <sup>2</sup>	2+1, po rekonstrukci	1 950 000 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

V následující tabulce již databáze zahrnuje korekci pramene, jelikož jsou ceny všech nemovitých věcí z inzercí, kde bývají nadhodnocené, krátí se nabídková cena o 15%.

*Tab. 3.24 Korekce pramene*

Č.	Cena	Korekce	Cena po korekci
1	2 295 000 Kč	0,85	1 950 750 Kč
2	1 865 000 Kč	0,85	1 585 250 Kč
3	3 700 000 Kč	0,85	3 145 000 Kč
4	2 950 000 Kč	0,85	2 507 500 Kč



5	1 950 000 Kč	0,85	1 657 500 Kč
---	--------------	------	--------------

*Zdroj: vlastní zpracování*

Pro objektivní ocenění vybraného souboru nemovitostí musíme určit koeficienty odlišnosti, které odrážejí rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávaných nemovitostí. Po stanovení koeficientů odlišnosti spočítáme index odlišnosti potřebný k výpočtu tržní ceny.

### **Použité koeficienty**

**Koeficient užité plochy -  $K_1$** - odrážejí rozdíl ve velikosti užité plochy v m<sup>2</sup> u srovnávaných nemovitostí, tab. 3.25.

*Tab. 3.25 Koeficient  $K_1$*

Výměra v m <sub>2</sub>	Koeficient
71 - 110	0,90
111 - 150	0,95
151 - 190	1,00
191 - 230	1,05
231 - 270	1,10

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Koeficient velikosti zahrady -  $K_2$**  – odrážejí rozdíl ve velikosti zahrady v m<sup>2</sup> u srovnávaných nemovitostí, blíže v tabulce 3.26.

*Tab. 3.26 Koeficient  $K_2$*

Výměra v m <sub>2</sub>	Koeficient
do 500	1,00
501 - 999	1,05
1000 a více	1,10

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Koeficient stavu nemovité věci -  $K_3$** - odráží skutečnost, zda je stavba již zrekonstruovaná, v rekonstrukci nebo je rekonstrukce nutná.

Tab. 3.27 Koeficient  $K_3$

Stav	Koeficient
Horší	0,90
Stejný	1
Lepší	1,10

Zdroj: vlastní zpracování

**Koeficient hospodářské budovy  $K_4$**  – zohledňuje, zda k budově patří hospodářská budova či nikoliv.

Tab. 3.28 Koeficient  $K_4$

Skutečnost	Koeficient
Hospodářská budova je součástí objektu	1,00
Hospodářská budova není součástí objektu	0,95

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce je proveden výpočet ocenění nemovité věci porovnávacím přístupem. Tabulka zachycuje koeficienty odlišnosti, vypočtený index odlišnosti, ceny jednotlivých srovnávaných nemovitostí po korekci a výsledné indexované ceny srovnávaných nemovitostí. Výsledná cena oceňované nemovitosti je zjištěna jako průměr indexovaných cen všech srovnávaných nemovitostí.

Tab. 3.29 Výpočet porovnávací hodnoty vybrané nemovité věci

Č.	$K_1$	$K_2$	$K_3$	$K_4$	I	Cena po korekci	Indexovaná cena
1	0,95	1,05	1,10	0,95	1,042	1 950 750	1 872 121
2	1,05	1,10	1,10	0,95	1,207	1 585 250	1 313 380
3	0,95	1,10	1,10	0,95	1,09	3 145 000	2 885 321

4	1,00	1,00	1,10	0,95	1,045	2 507 500	2 399 522
5	1,10	1,10	1,00	0,95	1,150	1 657 500	1 441 304
<b>Celková hodnota oceňovaného souboru</b>							<b>1 982 330 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování dle metodiky A. Bradáče

Dle provedené analýzy trhu s nemovitostmi byla stanovena tržní hodnota určená porovnávací metodou 1 982 330 Kč, po odečtení věcného břemeno **celková hodnota činí 1 502 330 Kč.**


### 3.4.2 Výnosová metoda

Oceňování pomocí výnosové metody vychází z předpokladu, že nemovité věci přinášejí trvalý příjem (výnos).

Výnosová hodnota se vypočítává z předpokládaných budoucích příjmů, které jsou přepočteny na současnou hodnotu. Proto byla pro účely bakalářské práce vytvořena databáze nemovitých věcí určených k pronájmu z veřejně dostupných zdrojů. Jelikož se v okolí Šumperka domy nepronajímají, nemovité věci v databázi jsou z různých částí České republiky.

Pro správný výpočet se musí provést několik analýz – analýza budoucích výnosů, analýza budoucích nákladů a musí se určit míra kapitalizace, pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu.

Tab. 3.30 Databáze nemovitých věcí

	<p align="center"><b>Nemovitá věc č. 1</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 3+1  Obec: Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice  Užitná plocha: 110 m<sup>2</sup>  Pozemek: 500 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>10 000 Kč za měsíc</b></p>

	<p align="center"><b>Nemovitá věc č. 2</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 3+1  Město: Olomouc  Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>  Pozemek: 225 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>20 000 Kč za měsíc</b></p>
	<p align="center"><b>Nemovitá věc č. 3</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 3+1  Město: Ústí nad Labem  Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup>  Pozemek: 400 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>12 000 Kč za měsíc</b></p>
	<p align="center"><b>Nemovitá věc č. 4</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 3+1  Obec: Rozstání  Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>  Pozemek: 479 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>9 000 Kč za měsíc</b></p>
	<p align="center"><b>Nemovitá věc č. 5</b></p> <p>Rodinný dům s dispozicí 3+1  Obec: Březolupy  Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup>  Pozemek: 4 686 m<sup>2</sup></p> <p align="center"><b>20 000 Kč za měsíc</b></p>

*Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), vlastní zpracování*

Pro přehlednější výpočet byla vytvořena tabulka č. 3.31, ve které jsou zachyceny ceny jednotlivých nájmů, užitná plocha a přepočet jednotlivých nájmů na cenu za m<sup>2</sup>. Jelikož byly nemovité věci z databáze nalezeny na veřejně přístupných zdrojích, musí se cena každé z nich snížit o 15%, jelikož ceny v inzercích bývají většinou nadhodnoceny.

Tab. 3.31 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>

Č.	Měsíční nájemné	Koeficient	Přepočtená cena	Lokalita	Upravená cena	Užitná plocha	Cena za m <sup>2</sup>
1	10 000 Kč	0,85	8 500 Kč	1,00	8 500 Kč	110	77,27
2	20 000 Kč	0,85	17 000 Kč	1,15	14 783 Kč	180	82,13
3	12 000 Kč	0,85	10 200 Kč	1,10	9 273 Kč	200	46,37
4	9 000 Kč	0,85	7 650 Kč	1,00	7 650 Kč	140	54,64
5	20 000 Kč	0,85	17 000 Kč	1,00	17 000 Kč	200	85,00
<b>Cena nájemného za 1 m<sup>2</sup></b>							<b>69,08</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výpočtu ceny nájmu za m<sup>2</sup> byla stanovena výše nájemného vybraného objektu na 11 462 Kč/měsíc. Roční výnos se tedy rovná částce 137 544 Kč.

Tab. 3.32 Výpočet čistného ročního výnosu

<b>Celkový roční výnos</b>	<b>137 544 Kč</b>
Pojistné	1 500 Kč
Opravy a údržba	20 000 Kč
Daň z nemovitosti	1 200 Kč
<b>Celkové roční náklady</b>	<b>22 700 Kč</b>
<b>Čistý roční výnos</b>	<b>114 844 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Pro správnost výpočtu je důležité stanovit míru kapitalizace, která vyjadřuje cenu za zapůjčení kapitálu. Výše míry kapitalizace závisí na riziku dané investice. Čím vyšší je výnos, tím vyšší je riziko ztráty vložených prostředků, mezi mírou výnosu a mírou rizika proto existuje přímý vztah.

Míra kapitalizace byla stanovena na **4,5 %** dle cenového předpisu.

Výsledná výnosová hodnota se vypočítá podle vzorce 3.10.

$$VH = \check{C}V/R \quad (3.10)$$

*(VH – výnosová hodnota, ČV – čistý roční výnos, R – míra kapitalizace)*

Tržní hodnota vybraného souboru nemovitých věcí zjištěna výnosovou metodou činí 2 552 088 Kč, musí však být zohledněno i věcné břemeno vyčíslené na 480 000 Kč. Po zohlednění získáme **tržní oceněné ve výši 2 072 088 Kč.**

## 4 SROVNÁNÍ METOD A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

Následující kapitola obsahuje interpretaci výsledku administrativního a tržního oceňování vybraného souboru nemovitých věcí, poté je provedeno jejich porovnání.

Pro účely bakalářské práce byl vybrán soubor nemovitých věcí skládající se z rodinného domu, hospodářské budovy a přilehlé zahrady. Nejprve byl soubor oceněn administrativním přístupem, následně tržním, konkrétně porovnávací a výnosovou metodou.

### 4.1 Administrativního ocenění

Jak již bylo řečeno ve druhé kapitole, administrativní oceňování nemovitých věcí je založeno na přesném postupu, který vyplývá ze zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Jeho hlavní výhodou je spravedlivé ocenění majetku, jelikož osoba, která administrativní ocenění provádí, se musí držet přísně vymezených pravidel. Hlavní nevýhoda administrativního ocenění je fakt, že dostatečně pružně nereaguje na tržní výkyvy v cenách, proto je zpravidla jednou za rok prováděna novelizace prováděcí vyhlášky.

Pro výpočet celkové administrativní ceny funkčního celku bylo nutné samostatně ocenit jeho jednotlivé části. Nejprve byl oceněn **rodinný dům**, kdy prvním krokem bylo zjištění jeho obestavěného prostoru. Následovalo zjištění indexu konstrukce a vybavení a výpočet základní ceny upravené. Další faktory ovlivňující cenu rodinného domu jsou index trhu a polohy, které byly zjištěny dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky. Po vynásobení všech zjištěných údajů jsem došla k administrativní ceně rodinného domu, která činí **1 248 431 Kč**.

Součástí funkčního celku je i **hospodářská budova**, pro ocenění byl důležitý výpočet obestavěného prostoru, zjištění koeficientů vybavení stavby, polohového koeficientu a koeficientu změny cen stavby, polohového koeficientu a koeficientu trhu. Na ocenění má vliv nejen v jaké lokalitě se budova nachází, ale také účel budovy a její stáří. Administrativní cena hospodářské budovy byla vypočtena na **73 011 Kč**.

**Zastavěná plocha a nádvoří** tvoří společně se zahradou a rodinným domem jeden funkční celek. Zastavěná plocha a nádvoří byla oceněna na **165 492 Kč**. Cena **zahrady** byla zvýšena díky vysazeným ovocným dřevinám a její výsledná cena činí **95 764 Kč**.

Jelikož je pitná voda získávána z vlastní kopané **studny**, tak také studna zvyšuje celkové ocenění funkčního celku. Po zjištění základní ceny za m hloubky studny, připočtení částky

za elektrické čerpadlo, vynásobením s polohovým koeficientem a koeficientem změny cen staveb a odpočtu opotřebení, jsem došla k administrativní ceně studny ve **výši 65 714 Kč.**

Na souboru nemovitých věcí vázne **věčné břemeno**, které je oceněno jako desetinásobek ročního užitku. Celkem bylo oceněno na **480 000 Kč.**

Po součtu všech jednotlivě oceněných věcí je určena celková administrativní cena na **1 168 412 Kč.**

## **4.2 Tržní ocenění**

Na stejný soubor nemovitých věcí bylo uplatněno i tržní ocenění – metoda porovnávací a výnosová.

### **4.2.1 Porovnávací metoda**

Pro zjištění ceny porovnávací metodou byla provedena analýza trhu a vytvořena databáze podobných nemovitostí v okrese Šumperk. Pro účely bakalářské práce bylo vybráno pět nemovitostí, které mají podobné parametry jako oceňovaná nemovitost. Nejprve byly nabídkové ceny poníženy o 15%, jelikož byly všechny nemovitosti z databáze nalezeny v inzercích, kde bývají ceny nadhodnoceny. Na základě databáze byl proveden výpočet porovnávací hodnoty na základě indexů odlišnosti. Pro zjištění indexu odlišnosti byly stanoveny čtyři koeficienty odlišnosti odrážející rozdíly ve výměře užitné plochy, výměře zahrady, stavu nemovité věci a zda k srovnávané nemovitosti patří či nepatří hospodářská budova. Poté byla stanovena indexovaná tržní cena nemovitostí, ze které byl proveden výpočet celkové hodnoty vybrané nemovité věci, která představuje **1 502 330 Kč.**

### **4.2.2 Výnosová metoda**

Pro zjištění výnosové hodnoty bylo také za potřeby vyhotovení databáze nemovitostí určených k pronájmu. Jelikož nebylo v inzercích nalezeno dostatek nemovitostí v okrese Šumperk, byly nemovitosti vybrány i z ostatních míst České republiky. Bylo vybráno pět nemovitostí, které disponovali podobnými parametry jako nemovitost oceňovaná. Po přepočtu koeficientů zohledňujících lokalitu byla stanovena cena za m<sup>2</sup>, kdy na základě výpočtů byl stanoven roční výnos rodinného domu. Po odečtení celkových ročních nákladů, které zahrnují pojistné, daň z nemovitosti a náklady na opravu a údržbu, byl stanoven čistý roční výnos. Po určení míry



kapitalizace mohl být proveden výpočet výnosové hodnoty. Po odečtu věcného břemene celková tržní hodnota oceňované nemovitosti činí **2 072 088 Kč**.

### 4.3 Srovnání jednotlivých metod

Pro lepší orientaci při srovnávání jsou výsledné ceny zjištěné jednotlivými metodami uvedeny v tabulce č. 4.1.

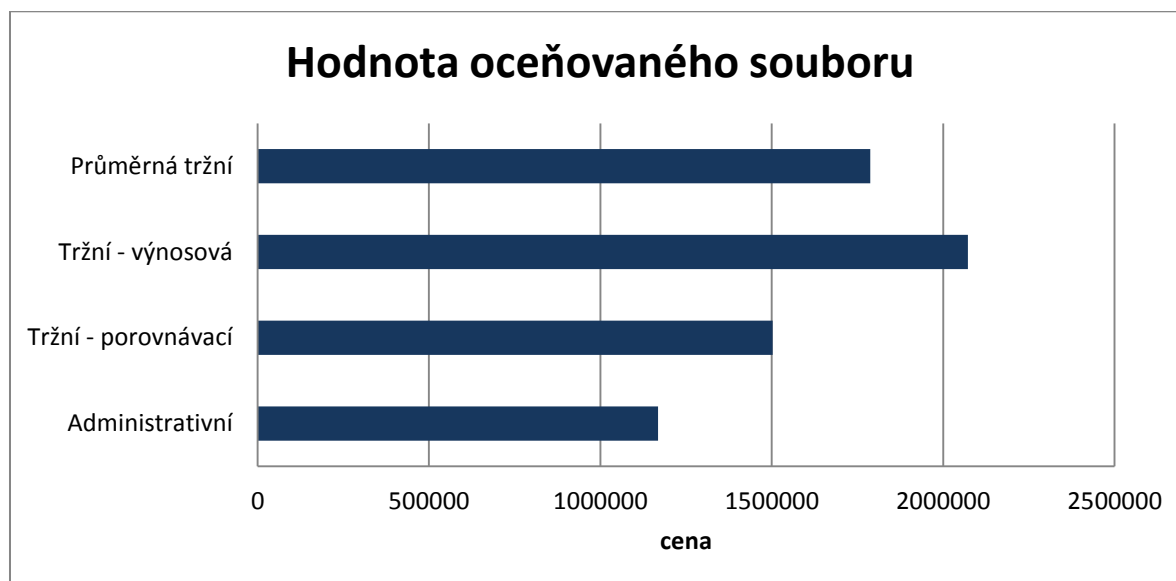
*Tab. 4.1 Srovnání výsledných cen*

Metoda ocenění nemovité věci	Výsledná cena
Administrativní ocenění	1 168 412 Kč
Tržní ocenění – porovnávací metoda	1 502 330 Kč
Tržní ocenění – výnosová metoda	2 072 088 Kč
Průměrné tržní ocenění	1 787 209 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z tabulky je zcela patrné, že nejnížší výsledná cena funkčního celku byla dosažena pomocí administrativního ocenění. Nejvyšší hodnotu vykazuje ocenění výnosovou metodou. I mezi výsledky tržního ocenění můžeme shledat značný rozdíl, kdy hodnota zjištěná výnosovou metodou je oproti hodnotě zjištěné porovnávací metodou o 569 758 Kč vyšší. Pro přehlednost jsou výsledky znázorněny i v grafu 4.1.

*Graf 4.1 Hodnota oceňovaného souboru*



*Zdroj: vlastní zpracování*

I při zprůměrování tržních cen a následným porovnáním s cenou administrativní zjistíme, že tržní hodnota je o 618 797 Kč vyšší. Je to způsobeno tím, že administrativní cena, tedy cena zjištěná podle zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky, neodráží situaci na trhu.

## 5 ZÁVĚR

Bakalářská práce byla zaměřena na aplikaci vybraných přístupů k oceňování nemovitých věcí. Hlavním **cílem** práce bylo provést ocenění vybraného souboru nemovitých věcí několika metodami, poté tyto metody zhodnotit a navzájem porovnat.

První část bakalářské práce byla zaměřena na specifikaci základních pojmů používaných v práci, seznámení s právními předpisy, které danou problematiku upravují a obeznámení se základními metodami používanými při oceňování nemovitých věcí.

Druhá část práce se týkala samotného ocenění vybraného souboru. Pro účely bakalářské práce byl vybrán soubor nemovitých věcí skládající se z rodinného domu a přilehlé zahrady v obci Oskava, část obce Třemešek. Součástí rodinného domu je také hospodářská budova a studna, které také podléhají ocenění. Nejdříve bylo provedeno ocenění administrativní, které se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou. Poté byl stejný soubor oceněn pomocí metod tržního ocenění, konkrétně metodou porovnávací a výnosovou.

Jak cena administrativní, tak hodnoty zjištěné porovnávací a výnosovou metodou, musely být poníženy o věcné břemeno, které na nemovité věci vázne. Hodnota věcného břemene byla stanovena jako desetinásobek ročního užitku z nemovité věci. Hodnota činila 480 000 Kč. Výsledná administrativní cena činila 1 168 412 Kč, tržní hodnota 1 502 330 Kč při zjištění porovnávací metodou a 2 072 088 Kč při oceňování metodou výnosovou.

Při srovnání výsledků jednotlivých metod byla potvrzena **hypotéza** z úvodu práce že „*hodnota administrativní bude nižší než výsledná tržní hodnota oceňovaného souboru nemovitých věcí.*“ Důsledkem potvrzené hypotézy, tedy že administrativní hodnota bývá nižší než hodnota tržní, může dojít k tomu, že se subjekty záměrně domlouvají k uvedení nižší ceny prodávané nemovitosti (administrativní ceny), než skutečně odpovídá její tržní hodnotě, z důvodu menší daňové povinnosti (daň z nabytí nemovitých věcí se vypočítá z ceny na kupní smlouvě). Rozdíl mezi skutečnou tržní hodnotou a cenou uvedenou na kupní smlouvě si účastníci obchodu předají mimo smlouvu.

Pro vypracování bakalářské práce byla využita odborná literatura, právní normy a internetové zdroje.

## Seznam zdrojů

### a) Monografie

- [1] BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAIVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2
- [2] BRADÁČ, A.. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [3] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. VŠE, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3
- [4] HÁLEK, V., Oceňování majetku v praxi. Bratislava: Donau Media s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9
- [5] SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>
- [6] SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. Modern Methods of Valuation. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2

### b) Legislativa

- [7] Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 146, 460 Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [8] Vyhláška č. 441 ze dne 31. prosinec 2013 Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [9] Zákon č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [10] Zákon č. 256 ze dne 8.8.2013, katastrální zákon. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 99. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [11] Zákon č. 183 ze dne 14.3.2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: Sbírka zákonů České republiky. 2006, částka 63. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

### c) Internetové zdroje

- [12] ČÚZK. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 15. 4. 2018]. Dostupné z: <http://nahlizidenidokn.cuzk.cz/>

- [13] SREALITY.CZ [online]. [cit. 30.3.2017]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/sumperk>
- [14] Systém oceňování nemovitostí v ČR. Dostupné z: <https://www.odhad.net/>
- [15] Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí [online]. Návrh č.  
2. Praha, 2014 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z: <http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>

## Seznam zkratek

AC ... administrativní cena  
CS ... cena stavby  
ČT ... čistý peněžní tok  
ČV... čistý výnos  
I ... index cenového porovnání  
Io ... index omezujících vlivů  
Ii ... index odlišnosti  
Ip ... index polohy  
It ... index trhu  
Iv ... index konstrukce a vybavení  
Ka ... koeficient porovnávání  
Kd ... koeficient zohledňující dobu  
Ki ... koeficient změny cen stavby  
Km ... koeficient místa stavby  
Kpod ... koeficient výšky podlaží  
Kv ... koeficient vybavení stavby  
Kz ... koeficient zastavěné plochy stavby  
n ... počet srovnávaných nemovitostí  
OP ... obestavěný prostor stavby  
OPOTŘ ... opotřebení  
Oz ...obestavěný prostor základu  
Os ...obestavěný prostor spodní části objektu  
Ov ...obestavěný prostor vrchní části objektu  
Ot ...obestavěný prostor zastřešení  
P ... předpokládaná prodejní cena  
PH...porovnávací hodnota  
Pmj ... počet měrných jednotek  
Pp ... koeficient úpravy ceny  
R ...míra kapitalizace  
RC ... reprodukční cena  
VEH ... věcná hodnota stavby  
VH...výnosová hodnota  
ZC... základní cena  
ZCU ... základní cena upravená

## Seznam tabulek

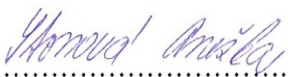
- Tab. 3.1 Výpočet obestavěného prostoru rodinného domu
- Tab. 3.2 Výpočet základní ceny upravené
- Tab. 3.3 Výpočet indexu trhu
- Tab. 3.4 Výpočet indexu polohy
- Tab. 3.5 Výpočet celkové administrativní ceny rodinného domu
- Tab. 3.6 Výpočet obestavěného prostoru hospodářské budovy
- Tab. 3.7 Výpočet základní ceny upravené hospodářské budovy
- Tab. 3.8 Výpočet opotřebení hospodářské budovy
- Tab. 3.9 Výpočet indexu trhu
- Tab. 3.10 Výpočet indexu polohy
- Tab. 3.11 Výpočet administrativní ceny hospodářské budovy
- Tab. 3.12 Hodnoty kvalitativního pásma
- Tab. 3.13 Výpočet indexu trhu
- Tab. 3.14 Výpočet indexu omezujících vlivů
- Tab. 3.15 Výpočet indexu polohy
- Tab. 3.16 Výpočet ocenění zastavěné plochy a nádvoří
- Tab. 3.17 Ocenění dřevin
- Tab. 3.18 Výpočet ocenění zahrady
- Tab. 3.19 Výpočet opotřebení studny
- Tab. 3.20 Výpočet ocenění studny
- Tab. 3.21 Výpočet celkové administrativní ceny
- Tab. 3.22 Výčet srovnávaných nemovitých věcí
- Tab. 3.23 Databáze srovnávaných nemovitostí
- Tab. 3.24 Korekce pramene
- Tab. 3.25 Koeficient K1
- Tab. 3.26 Koeficient K2
- Tab. 3.27 Koeficient K3
- Tab. 3.28 Koeficient K4
- Tab. 3.29 Výpočet porovnávací hodnoty vybrané nemovité věci
- Tab. 3.30 Databáze nemovitých věcí
- Tab. 3.31 Výpočet ceny nájmu za m<sup>2</sup>
- Tab. 3.32 Výpočet čistného ročního výnosu
- Tab. 4.1 Srovnání výsledných cen

### **Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Šumperku dne 11. května 2018



.....

Anežka Stonová



## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 Fotodokumentace oceňovaného souboru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2018 08:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540544 Oskava

Kat.území: 713155 Třemešek

List vlastnictví: 598

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Řiháček Jiří a Řiháčková Božena, Třemešek 105, 78801 Oskava	511220/302 566010/0677	
SJM = společné jmění manželů		

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 174/2	506	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Třemešek, č.p. 105, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174/2				

## B1 Jiné práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k		
Oprávnění pro			
o Věcné břemeno užívání			
Řiháčková Anežka, č.p. 540, 78805 Libina, RČ/ICO: 195223/447	Parcela: St. 174/2	Z-7352/2002-809	
Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 1140/1984.			
	POLVZ:16/1985	Z-15500016/1985-809	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1140/1984 kupní a darovací ze dne 19.10.1984.				
	POLVZ:16/1985	Z-15500016/1985-809		
Pro: Řiháček Jiří a Řiháčková Božena, Třemešek 105, 78801 Oskava	RČ/IČO: 511220/302 566010/0677			

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2018 08:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk	Obec: 540544 Oskava
Kat.území: 713155 Třemešek	List vlastnictví: 598
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.04.2018 08:25:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2018 08:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540544 Oskava

Kat.území: 713155 Třemešek

List vlastnictví: 598

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Řiháček Jiří a Řiháčková Božena, Třemešek 105, 78801 Oskava	511220/302 566010/0677	
SJM = společné jmění manželů		

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
28/1	272	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

Řiháčková Anežka, č.p. 540, 78805 Libina, RČ/IČO: 195223/447

Parcela: 28/1

Z-7352/2002-809

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 1140/1984.

POLVZ:16/1985

Z-15500016/1985-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1140/1984 kupní a darovací ze dne 19.10.1984.

POLVZ:16/1985

Z-15500016/1985-809

Pro: Řiháček Jiří a Řiháčková Božena, Třemešek 105, 78801 Oskava

RČ/IČO: 511220/302  
566010/0677

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
28/1	73746	272

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2018 08:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540544 Oskava

Kat.území: 713155 Třemešek

List vlastnictví: 598

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.04.2018 08:25:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Oceňovaný rodinný dům čp. 105



Oceňovaná hospodářská budova

